



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

18/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:

Marche Servizi Giudiziari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Cinzia Guarnieri

CF:GRNCNZ73E64G920R

con studio in PORTO SAN GIORGIO (AP) Corso G. Garibaldi 211

telefono: 0734340101

fax: 0734340101

email: arch.cinziaguarnieri@gmail.com

PEC: cinzia.guarnieri@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

casa colonica + cantina vitivinicola a RIPATRANSONE Contrada Messieri 26, quartiere zona val tesino nord/ località San Savino, della superficie commerciale di **703,90** mq per la quota di:

- 5/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'intero compendio immobiliare è localizzato in territorio agricolo del comune di Ripatransone in località San Savino. Ad esso si accede sia dalla S.P. Val tesino attraverso una strada secondaria non asfaltata, ma anche dal territorio collinare superiore. Il territorio circostante è agricolo con terreni coltivati principalmente a seminativo, uliveti e vigneti. L'immobile principale è composto da 4 livelli fuori terra con un piano terra adibito a cantina e in parte a locali accessori + un locale degustazione, cucina e bagno. Tutti a servizio della cantina aziendale, un primo piano ad uso abitativo con n° 2 bagni, cucina soggiorno e n° 5 camere, balconi e terrazzo. Un secondo piano composto da n° 2 vani principali e un terzo piano sottotetto entrambi allo stato grezzo privo di impianti ed entrambi in cattivo stato di manutenzione. Un terzo piano adibito a soffitta allo stato grezzo, privo di impianti e in cattiva manutenzione. Il piano terra è in scarso stato di conservazione e necessita di opere di risanamento. L'appartamento ad uso abitativo si presenta in discrete condizioni e con finiture di bassa qualità, pavimenti in gress e rivestimenti in monocotture, porte in legno e finestre e persiane in alluminio. Impiantistica tipica degli anni '80 con impianto elettrico ed idrosanitario di vecchia fattezza. La scala interna che collega i vari piani è ampia e in granito e prosegue fino all'ultimo livello. Le facciate esterne, intonacate, sono in cattive condizioni di manutenzione e necessitano di opere di manutenzione straordinaria così come cornicione e balconi allo stato grezzo e privi di pavimentazione nonché per il piano secondo privi di ringhiere protettive. Il solaio di copertura necessita anch'esso di opere di manutenzione con rifacimento strato isolante, guaina e manto di copertura. I fabbricati relativi alla cantina sono allo stato quasi grezzo, privi di finiture e necessitano di opere di ristrutturazione. Sono presenti impianti elettrici di base utile al funzionamento di alcuni macchinari. Tutti i fabbricati sono compresi all'interno di una corte comune non recintata all'interno della quale sono presenti degli accessori in lamiera ed elementi fissi abusivi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1 - 2-3, ha un'altezza interna di VEDI PLANIMETRIE. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 256 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.292,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Messieri 26, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 08/01/2026
Coerenze: con sub 5 stessa proprietà e con corte e terreni stessa proprietà
La part. 256 deriva dalla soppressione della precedente part. 91. La sub 4 deriva dalla soppressione della sub 2 il subalterno comprende l'abitazione e la cantina al piano terra + la cantina esterna su più livelli e tettoia
- foglio 59 particella 256 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 11 vani, rendita 409,03 Euro, indirizzo catastale: Contrada Messieri, piano: 1 - 2 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 08/01/2026
Coerenze: con sub 5 stessa proprietà e con corte e terreni stessa proprietà

La part. 256 deriva dalla soppressione della precedente part. 91 . La sub 5 deriva dalla soppressione della sub 1. il subalterno comprende l'abitazione al piano primo o secondo e sottotetto

L'intero edificio sviluppa casa colonica 4 , cantina 2 piano, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile presente prima del 1967 come da dichiarazione atto di donazione del 1994 e ristrutturato nel 1984/89.

A.1 altro terreno, composto da CORTE BCNC.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	703,90 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	26,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 321.181,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 320.000,00
Data di conclusione della relazione:	15/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile, come descritto dal custode e riferito dagli esecutati, nella relazione di primo accesso è occupato da:

Perozzi Camillo nato a Ripatransone il 23/02/1952 – esecutato

Induti Rosanna nata a Ripatransone il 22/10/1956 – esecutata – invalida al 100%, coniuge di Perozzi Camillo

Perozzi Giuseppe nato a San Benedetto del Tronto il 28/07/1980 – figlio ipovedente ventesimale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/10/2004 a firma di notaio Lenhardy Sergio ai nn. 14437/3036 di repertorio, registrata il 02/11/2004 a Fermo ai nn. 2375/9337, iscritta il 02/11/2004 a Fermo ai nn. 2375/9337, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 550000,00.

Importo capitale: 275000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

La formalità è riferita solamente a terreni .

L'ipoteca riguarda anche il foglio 56 part. 91 soppressa per generare la part. 256 su cui insistevano i sub 1 e 2 poi soppressi e sostituiti dai sub 4 e 5 (attuali fabbricati)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/07/2011 a firma di notaio Lenhardy Sergio ai nn. 31891/11250 di repertorio, registrata il 01/08/2011 a Fermo ai nn. 1270/6355, iscritta il 01/08/2011 a Fermo ai nn. 1270/6355, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 337500,00.

Importo capitale: 225000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

La formalità è riferita solamente a terreni.

L'ipoteca riguarda anche il foglio 56 part. 91 soppressa per generare la part. 256 su cui insistevano i sub 1 e 2 poi soppressi e sostituiti dai sub 4 e 5 (attuali fabbricati)

ipoteca , stipulata il 19/09/2019 a firma di Agenzia Entrate-riscossione ai nn. 1454/819 di repertorio, registrata il 20/09/2019 a Fermo ai nn. 1018/7131, iscritta il 20/09/2019 a Fermo ai nn. 1018/7131, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 206301,32.

Importo capitale: 103150,66.

La formalità è riferita solamente a terreni e fabbricati.

Trattasi di IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' PER L'AREA Per la quota di 5/6 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 5/6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 20/01/2016 a firma di Pubblico ufficiale Tribunale di Fermo ai nn. 155 di repertorio, registrata il 05/02/2016 a Fermo ai nn. 440/650, trascritta il 05/02/2016 a Fermo ai nn. 440/650, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a terreni e fabbricati.

Vedi relazione notarile

pignoramento, stipulata il 18/03/2019 a firma di Pubblico Ufficiale Unep di Fermo ai nn. 660 di repertorio, registrata il 19/03/2019 a Fermo ai nn. 1447/2012, trascritta il 19/03/2019 a Fermo ai nn. 1447/2012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a terreni e fabbricati.

Vedi relazione notarile

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	0
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:	0

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di rispettivamente 5/6 e 1/6 , in forza di donazione e cessione della precedente particella 91 soppressa (dal 14/12/2012), con atto stipulato il 22/09/1994 a firma di pubblico ufficiale Pallisco ai nn. rep 47534 di repertorio, registrato il 06/10/1994 a Ascoli Piceno ai nn. 1136, trascritto il 07/10/1994 a Ascoli Piceno ai nn. 4143/5571.

Il titolo è riferito solamente a RIFERITO A FABBRICATI foglio 59 part. 256 sub 4 e sub 5 (ex part. 91 sub 1 e sub 2) .

La part. 256 è stata generata dalla soppressione della part. 91

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Impianto meccanografico del 13/12/1975 (fino al 22/09/1994).

Il titolo è riferito solamente a IFERITO A FABBRICATI foglio 59 part. 256 sub 4 e sub 5 (ex part. 91 sub 1 e sub 2) .

La part. 256 è stata generata dalla soppressione della part. 91

*** DATO OSCURATO *** per la quota di rispettivamente 2/3 e 1/3, in forza di donazione e cessione della precedente particella 91 soppressa (dal 22/09/1994 fino al 22/09/1994), con atto stipulato il 22/09/1994 a firma di pubblico ufficiale Pallisco ai nn. rep. 47534 di repertorio, registrato il 06/10/1994 a Fermo ai nn. 1136, trascritto il 07/10/1994 a Fermo ai nn. 4143/5571.

Il titolo è riferito solamente a RIFERITO A FABBRICATI foglio 59 part. 256 sub 4 e sub 5 (ex part. 91 sub 1 e sub 2) .

La part. 256 è stata generata dalla soppressione della part. 91

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **34/1984**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione, modifiche e ampliamento fabbricato rurale , presentata il 25/02/1984 con il n. 1010 di protocollo, rilasciata il 09/06/1984, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a foglio 59 part. 91 soppressa e generante part. 256 e 269.

Concessione rinnovata in data 30/05/1987 per scadenza termine fine lavori fissata per 23/04/1987. Nuovo termine concesso per fine lavori 09/06/1990. No collaudo statico e No relazione a struttura ultimata

Concessione edilizia N. **234/1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione e ampliamento annessi rustici a servizio del fabbricato, presentata il 11/10/1989 con il n. 5868 di protocollo, rilasciata il 31/10/1989, agibilità del 08/03/1991.

Il titolo è riferito solamente a accessorio cantina e locale degustazione.

Certificato di collaudo statico n° 490/18103 parere favorevole servizio igiene e sanità del 28/10/1994

Concessione edilizia N. **124/1992**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di annesso rustico da adibire a rimessa e mezzi e attrezzi agricoli e deposito scorte agricole, presentata il 23/06/1992 con il n. 3838 di protocollo, rilasciata il 25/06/1992, agibilità **non ancora rilasciata**

Condono 32/1995 ai sensi dell'art. 39 della Legge n. 724/1994 N. **32/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato piano terra, presentata il 27/02/1995 con il n. prot. 1282 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera variante generale al PRG , l'immobile ricade in zona E - AGRICOLA a specifica destinazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 51 n.t.a. d. E APC | Attività Produttive commerciali Attività di produzioni, trasformazione, manipolazione e vendita di prodotti agricoli legate all'agricoltura. Edifici e sistemazioni devono costituire un insieme organico. - Volume ammesso 0.03 mc/mq - Altezza massima 6.5 m Per ogni attività è perimetrata un'area di pertinenza nella quale assicurare: - l'organizzazione della viabilità d'accesso, le infrastrutture di servizio, le sistemazioni esterne a basso impatto paesaggistico; - piazzole di sosta realizzate con materiali drenati e permeabili, - la salvaguardia delle formazioni vegetali esistenti, e in particolare le alberature di alto fusto aventi diametro al colletto superiore a cm 15

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A. relativamente al fabbricato ad uso residenziale composto da piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo sottotetto • rispetto alla C.E. 34/1984 del 09/06/1984 sono state riscontrate le seguenti difformità: - difformità nelle divisioni interne e difformità esterne nei prospetti e nei balconi - difformità nell'altezza massima del fabbricato con abuso volumetrico in quanto il piano terzo sottotetto non risulta autorizzato così come la rampa di scala di accesso ad esso • rispetto alla C.E. 234/1989 del 31/10/1989 la porzione relativa al locale per esposizione e degustazione risulta conforme con agibilità del 08/03/1991 • rispetto al condono 32/1995 ai sensi dell'art. 39 della Legge n. 724/1994 presentato in data 27/02/1995 con prot. n. 1282 riguardante un ampliamento al piano terra la stessa pratica risulta non chiusa e la sanatoria non

rilasciata • per quanto riguarda la sagoma del fabbricato le lievi difformità rientrano nelle tolleranze costruttive e nella redazione degli elaborate cartacei dell'epoca • il fabbricato non ha certificato di collaudo ne relazione a struttura ultimata ne agibilità. Tali documenti sono presenti invece solo per il locale degustazione come da riscontro del genio civile (ALLEGATO 3) B. relativamente al fabbricato accessorio composti da piano terra, piano primo • rispetto alla C.E. 234/1989 del 31/10/1989 con agibilità del 08/03/1991 sono state rilevate le seguenti difformità: • difformità interne e prospettiche • realizzazione di una porzione seminterrata abusiva • il fabbricato non ha certificato di collaudo ne relazione a struttura ultimata ne agibilità. C. Sono stati realizzati dei manufatti accessori abusivi da demolire o rimuovere perchè non sanabili

Le difformità sono regolarizzabili mediante: A. relativamente al fabbricato ad uso residenziale Pratica Edilizia Scia in Sanatoria (art. 37 DPR 380/2001) Riapertura Pratica Condono (art. 39 L 724/1995) Fiscalizzazione abuso (art. 34 DPR 380/2001) che permette di sostituire l'ordine di demolizione con una sanzione pecuniaria in caso di parziale difformità B. relativamente al fabbricato accessorio Pratica Edilizia Scia in Sanatoria (art. 37 DPR 380/2001) Ripristino dello stato autorizzato tramite reinterro del livello seminterrato C. relativamente ai manufatti accessori abusivi tramite demolizione degli stessi e ripristino dello stato originario VEDI RELAZIONE INTEGRATIVA ED ELABORATI DI CONFRONTO ALLEGATI

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 g.

Vedi relazione integrativa e relativo calcolo sommario dei costi per la regolarizzazione calcolati con il supporto del UTC del comune di Ripatransone

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità nelle planimetrie catastali . Vedi relazione integrativa e calcolo costi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VEDI ELABORATI DI CONFRONTO ALLEGATI

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 g.

La conformità catastale andrà acquisita a seguito della regolarizzazione edilizia

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN RIPATRANSONE CONTRADA MESSIERI 26, QUARTIERE ZONA VAL
TESINO NORD/ LOCALITÀ SAN SAVINO

CASA COLONICA + CANTINA VITIVINICOLA

DI CUI AL PUNTO A

casa colonica + cantina vitivinicola a RIPATRANSONE Contrada Messieri 26, quartiere zona val tesino nord/ località San Savino, della superficie commerciale di **703,90** mq per la quota di:

- 5/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'intero compendio immobiliare è localizzato in territorio agricolo del comune di Ripatransone in località San Savino. Ad esso si accede sia dalla S.P Val tesino attraverso una strada secondaria non asfaltata, ma anche dal territorio collinare superiore. Il territorio circostante è agricolo con terreni coltivati principalmente a seminativo, uliveti e vigneti. L'immobile principale è composto da 4 livelli fuori terra con un piano terra adibito a cantina e in parte a locali accessori + un locale degustazione, cucina e bagno. Tutti a servizio della cantina aziendale, un primo piano ad uso abitativo con n° 2 bagni, cucina soggiorno e n° 5 camere, balconi e terrazzo. Un secondo piano composto da n° 2 vani principali e un terzo piano sottotetto entrambi allo stato grezzo privo di impianti ed entrambi in cattivo stato di manutenzione. Un terzo piano adibito a soffitta allo stato grezzo, privo di impianti e in cattiva manutenzione. Il piano terra è in scarso stato di conservazione e necessita di opere di risanamento. L'appartamento ad uso abitativo si presenta in discrete condizioni e con finiture di bassa qualità, pavimenti in gres e rivestimenti in monocotture, porte in legno e finestre e persiane in alluminio. Impiantistica tipica degli anni '80 con impianto elettrico ed idrosanitario di vecchia fattezza. La scala interna che collega i vari piani è ampia e in granito e prosegue fino all'ultimo livello. Le facciate esterne, intonacate, sono in cattive condizioni di manutenzione e necessitano di opere di manutenzione straordinaria così come cornicione e balconi allo stato grezzo e privi di pavimentazione nonché per il piano secondo privi di ringhiere protettive. Il solaio di copertura necessita anch'esso di opere di manutenzione con rifacimento strato isolante, guaina e manto di copertura. I fabbricati relativi alla cantina sono allo stato quasi grezzo, privi di finiture e necessitano di opere di ristrutturazione. Sono presenti impianto elettrico di base utile al funzionamento di alcuni macchinari. Tutti i fabbricati sono compresi all'interno di una corte comune non recintata all'interno della quale sono presenti degli accessori in lamiera ed elementi fissi abusivi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1 - 2-3, ha un'altezza interna di VEDI PLANIMETRIE. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 256 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.292,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Messieri 26, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 08/01/2026
Coerenze: con sub 5 stessa proprietà e con corte e terreni stessa proprietà
La part. 256 deriva dalla soppressione della precedente part. 91. La sub 4 deriva dalla soppressione della sub 2 il subalterno comprende l'abitazione e la cantina al piano terra + la cantina esterna su più livelli e tettoia
- foglio 59 particella 256 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 11 vani, rendita 409,03 Euro, indirizzo catastale: Contrada Messieri, piano: 1 - 2 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 08/01/2026
Coerenze: con sub 5 stessa proprietà e con corte e terreni stessa proprietà
La part. 256 deriva dalla soppressione della precedente part. 91. La sub 5 deriva dalla soppressione della sub 1. il subalterno comprende l'abitazione al piano primo o secondo e sottotetto

L'intero edificio sviluppa casa colonica 4, cantina 2 piano, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile presente prima del 1967 come da dichiarazione atto di donazione del 1994 e ristrutturato nel 1984/89.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Grottammare, San Benedetto del Tronto, Ascoli Piceno, Offida). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: paesaggio rurale agricolo , centri e nuclei storici con piazze, teatri, vallata fluviale, spiaggia e litorale di Grottammare/San Benedetto del Tronto, Città di Ascoli Piceno , .



vallata fluviale del Tesino



colline rurali e agricole circostanti



veduta verso la vallata Tesino



Centro storico Ripatransone



casa colonica



casa colonica

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 20 km
autostrada distante 18 km
autobus distante 5 km
superstrada distante 40 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:



luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:

buono ★★☆☆☆☆☆☆
 mediocre ★★☆☆☆☆☆☆
 mediocre ★★☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

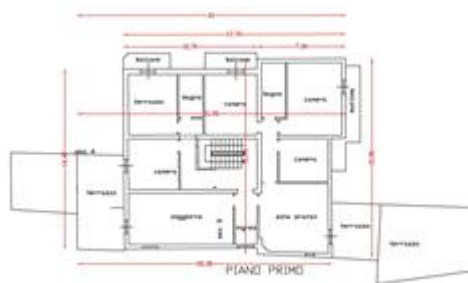
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

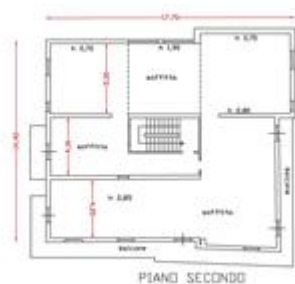
descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina piano terra casa colonica	280,00	x	60 %	=	168,00
cantina piano terra accessorio esterno	180,00	x	60 %	=	108,00
cantina piano primo accessorio esterno	30,00	x	35 %	=	10,50
casa colonica piano primo esclusa scala	240,00	x	100 %	=	240,00
casa colonica piano secondo esclusa scala	240,00	x	35 %	=	84,00
casa colonica piano terzo sottotetto	154,00	x	20 %	=	30,80
balconi casa colonica fino a 25 mq	25,00	x	25 %	=	6,25
balconi casa colonica oltre 25 mq	33,00	x	10 %	=	3,30
terrazzo fino a 25 mq	25,00	x	35 %	=	8,75
terrazzo oltre 25 mq	65,00	x	10 %	=	6,50
ripostigli piano terra	36,00	x	35 %	=	12,60
locale degustazione	42,00	x	60 %	=	25,20
Totale:	1.350,00				703,90



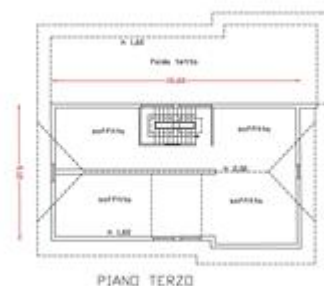
STATO ATTUALE PIANO TERRA CASA COLONICA



STATO ATTUALE PIANO PRIMO CASA COLONICA



STATO ATTUALE PIANO SECONDO CASA COLONICA



STATO ATTUALE PIANO TERZO CASA COLONICA

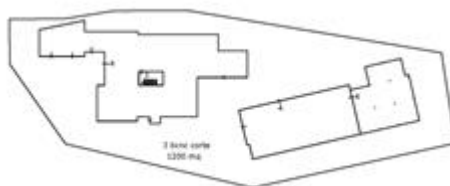


STATO ATTUALE ACCESSORIO CANTINA

ACCESSORI:

altro terreno, composto da CORTE BCNC.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
corte comune	25,00	x	10 %	=	2,50
corte comune eccedenza	1.175,00	x	2 %	=	23,50
Totale:	1.200,00				26,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: rustico
Indirizzo: contrada collevecchio Ripatransone
Superfici principali e secondarie: 267
Superfici accessorie:
Prezzo: 135.000,00 pari a 505,62 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: rustico
Indirizzo: contrada petrella Ripatransone
Superfici principali e secondarie: 290
Superfici accessorie:
Prezzo: 300.000,00 pari a 1.034,48 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: rustico
Indirizzo: via Pittura Ripatransone
Superfici principali e secondarie: 260
Superfici accessorie:
Prezzo: 139.000,00 pari a 534,62 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: rustico
Indirizzo: via Pittura Ripatransone
Superfici principali e secondarie: 270
Superfici accessorie:
Prezzo: 150.000,00 pari a 555,56 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: casa unifamiliare
Indirizzo: Ripatransone
Superfici principali e secondarie: 550
Superfici accessorie:
Prezzo: 690.000,00 pari a 1.254,55 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: terratetto unifamiliare

Indirizzo: San Savino Ripatransone , STESSO FABBRICATO PIGNORATO

Superfici principali e secondarie: 840

Superfici accessorie:

Prezzo: 800.000,00 pari a 952,38 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: rustico

Indirizzo: Ripatransone

Superfici principali e secondarie: 242

Superfici accessorie:

Prezzo: 260.000,00 pari a 1.074,38 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: casa colonica

Indirizzo: contrade rosse Ripatransone

Superfici principali e secondarie: 520

Superfici accessorie:

Prezzo: 700.000,00 pari a 1.346,15 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: casa unifamiliare

Indirizzo: contrada gozzana Ripatransone

Superfici principali e secondarie: 250

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 580,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALORI OMI - Ripatransone zona agricola - abitazioni civili stato noirmale di conservazione 1° semestre 2025

MIN € 630,00 MAX € 850,00

MEDIO € 740,00

osservatorio mercatoimmobiliare.it

CALCOLO PREZZO MEDIO RICERCHE € = € 870,00

Considerate le caratteristiche del bene, la localizzazione, lo stato di manutenzione, le difformità e quant'altro espresso in perizia si può stimare un prezzo medio al mq di € 700,00 a cui poi sono state fatte ulteriori decurtazioni al prezzo finale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	703,90	x	700,00	=	492.730,00
Valore superficie accessori:	26,00	x	700,00	=	18.200,00
					510.930,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
manutenzione straordinaria	-10.218,60
adeguamento impianti	-10.218,60
adeguamento sismico	-51.093,00
regolarizzazione difformità edilizia e catastale - VEDI RELAZIONE INTEGRATIVA	-108.000,00
ulteriore riduzione per eventuali costi per sanatorie difformità non quantificabili	-10.218,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 321.181,20
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 321.181,20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Trattandosi di fabbricati rurali ad uso abitativo e ad uso produttivo legati alla azienda agricola la scelta di identificare un unico lotto di vendita è stata dettata dal fatto che la vendita separata di ogni bene potrebbe non risultare conveniente

PER I FABBRICATI

Il Perito estimatore, ai fini del calcolo del valore dell'immobile, ha ritenuto opportuno adottare i procedimenti volti ad indicare il valore del bene basandosi sul metodo del confronto diretto fra i prezzi di mercato degli immobili con medesime caratteristiche e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare riferiti a comuni limitrofi, confrontando i vari andamenti delle compravendite del periodo nella stessa zona o in zone simile, visionando le quotazioni reperite dalle Agenzie Immobiliari, alle quotazioni relative all'Osservatorio del Mercato Immobiliare e della Camera

di Commercio nonché ai vari annunci reepriti sul mercato.

Tali criteri hanno come elementi indispensabili ai fini del calcolo i seguenti contenuti minimi:

La superficie commerciale dell'immobile

Il valore al mq

Il valore complessivo

Le correzioni e decurtazioni di stima

Il valore finale e il prezzo di vendita giudiziaria al netto delle decurtazioni

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Ripatransone, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: agenzie immobiliari, immobiliare.it, web

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	casa				
	colonica +				
	cantina	703,90	26,00	321.181,20	321.181,20
	vitivinicola				
				321.181,20 €	321.181,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 321.181,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 1.181,20**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 320.000,00**

data 15/01/2026

il tecnico incaricato
Cinzia Guarnieri